

Hải Phòng, ngày 06 tháng 01 năm 2026

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

31 lô đất tại các thôn Phương Chử Tây (điểm 1), (điểm 2), thôn Ngọc Chử 2 và thôn Nghĩa Trang, xã An Trường, thành phố Hải Phòng

Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

Căn cứ Luật đấu giá tài sản ngày 17/11/2016; Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;

Căn cứ Quyết định số 1416/QĐ-UBND ngày 25/12/2025 của UBND xã An Trường về việc phê duyệt giá đất cụ thể để đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở (đấu giá lại) trên địa bàn xã An Trường, thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Quyết định số 1417/QĐ-UBND ngày 26/12/2025 của UBND xã An Trường về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở 31 lô đất tại các thôn Phương Chử Tây (điểm 1), (điểm 2), thôn Ngọc Chử 2 và thôn Nghĩa Trang, xã An Trường, thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Quyết định số 1418/QĐ-UBND ngày 26/12/2025 của UBND xã An Trường về việc phê duyệt giá khởi điểm, tiền đặt trước, tiền bán hồ sơ, bước giá, tiền bảo vệ đất trồng lúa đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở 31 lô đất tại các thôn Phương Chử Tây (điểm 1), (điểm 2), thôn Ngọc Chử 2 và thôn Nghĩa Trang, xã An Trường, thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Quyết định số 1442/QĐ-UBND ngày 29/12/2025 của UBND xã An Trường về việc đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở 31 lô đất tại xã An Trường, thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Hợp đồng đấu giá quyền sử dụng đất số 01/HĐ-ĐGDAT ngày 06/01/2026 giữa Phòng Kinh tế xã An Trường và Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hải Phòng về việc đấu giá quyền sử dụng 31 lô đất tại xã An Trường, thành phố Hải Phòng;

Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hải Phòng ban hành Quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng đất ở 31 lô đất tại xã An Trường, thành phố Hải Phòng với các điều, khoản sau:

Điều 1. Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất

1.1. Danh mục loại đất, vị trí, diện tích và hạ tầng kỹ thuật

Khu đất đấu giá tại các thôn Phương Chủ Tây (điểm 1), (điểm 2), thôn Ngọc Chủ 2 và thôn Nghĩa Trang là đất nông nghiệp đã được giải phóng mặt bằng sạch để phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở.

a. Khu đất có vị trí tại thôn Phương Chủ Tây (điểm 1)

- Phía Tây Bắc: giáp kênh Công Cung
- Phía Đông Bắc: giáp khu đất đấu giá điểm 2
- Phía Đông Nam: giáp ngõ bê tông khu dân cư
- Phía Tây Nam: giáp khu dân cư
- Gồm 03 lô đất với tổng diện tích là: 349,0 m².

b. Khu đất có vị trí tại thôn Phương Chủ Tây (điểm 2)

- Phía Tây Bắc: giáp kênh Công Cung
- Phía Đông Bắc: giáp đất nuôi trồng thủy sản
- Phía Đông Nam: giáp ngõ bê tông khu dân cư
- Phía Tây Nam: giáp khu đất đấu giá điểm 1
- Gồm 09 lô đất với tổng diện tích là 1.095,06 m².

c. Khu đất có vị trí tại thôn Ngọc Chủ 2

- Phía Bắc: giáp đất nông nghiệp
- Phía Đông: Đường huyện lộ 38
- Phía Nam: Đường ngõ xóm
- Phía Tây: Mương thoát nước
- Gồm 18 lô đất với diện tích là: 2.003,51 m².

d. Khu đất có vị trí tại thôn Nghĩa Trang

- Phía Bắc: giáp đường ra đồng
- Phía Đông: giáp đường trục xã
- Phía Nam : giáp rãnh khu dân cư
- Phía Tây: giáp rãnh thoát nước
- Gồm 01 lô đất với diện tích là: 205,3 m².

1.2. Cơ sở hạ tầng kỹ thuật:

- Cơ sở hạ tầng kỹ thuật là cơ sở hạ tầng hiện trạng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

+ Cốt nền san lấp: là cost san lấp theo từng vị trí và hồ sơ được duyệt;

+ Điện sinh hoạt dùng chung đường điện của khu dân cư liền kề khu đất đấu giá; nước sinh hoạt dùng nước máy của địa phương;

- + Có hệ thống rãnh thoát nước tại mỗi vị trí đấu giá;
- + Rác thải được thu gom và chuyển ra bãi rác chung theo quy định của địa phương.

1.3. Mục đích, hình thức giao đất, thời hạn sử dụng đất, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

- Mục đích: Đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở.
- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, trả tiền sử dụng đất một lần.
- Thời hạn sử dụng đất của các lô đất đấu giá: Lâu dài.

Điều 2. Giá khởi điểm; Tiền đặt trước, bước giá; Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá của các lô đất đấu giá:

2.1. Giá khởi điểm:

Tổng giá khởi điểm: **74.601.894.500 đồng**

(Bảy mươi tư tỷ, sáu trăm linh một triệu, tám trăm chín mươi tư nghìn, năm trăm đồng).

Giá khởi điểm, tiền đặt trước, bước giá của từng lô thể hiện tại Bảng tổng hợp kèm theo Quyết định số 1418/QĐ-UBND ngày 26/12/2025 của UBND xã An Trường về việc phê duyệt giá khởi điểm, tiền đặt trước, tiền bán hồ sơ, bước giá, tiền bảo vệ đất trồng lúa đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở 31 lô đất tại các thôn Phương Chủ Tây (điểm 1), (điểm 2), thôn Ngọc Chủ 2 và thôn Nghĩa Trang, xã An Trường, thành phố Hải Phòng.

2.2. Tiền đặt trước:

Tổng tiền đặt trước: **14.920.378.900 đồng**

(Mười bốn tỷ, chín trăm hai mươi triệu, ba trăm bảy mươi tám nghìn, chín trăm đồng).

- Các yêu cầu đối với việc nộp tiền đặt trước: Người tham gia đấu giá khi nộp tiền đặt trước phải ghi rõ nội dung trên Giấy nộp tiền là: "*Họ và tênNộp tiền lô đất số....., tại thôn ...*

Nếu tham gia nhiều lô đất thì cộng tiền đặt trước các lô đất vào một lệnh nộp tiền.

- Sau khi phiên đấu giá kết thúc, tiền đặt trước được xử lý như sau:

+ Khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) của người trúng đấu giá sẽ được chuyển thành tiền đặt cọc để thực hiện nghĩa vụ của người trúng đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

+ Trả lại và thanh toán tiền lãi (nếu có) cho Người tham gia đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc nếu không trúng đấu giá kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá. Tiền lãi nêu trên (nếu có) được tính theo lãi suất không kỳ hạn do Ngân hàng Nhà nước quy định.

+ Nếu người tham gia đấu giá lựa chọn nhận tiền đặt trước bằng chuyển khoản: Trung tâm thực hiện chuyển trả theo số tài khoản đăng ký trên đơn của người tham gia, thời gian từ ngày 28/01/2026 (**phí chuyển khoản do người tham gia đấu giá chịu**).

+ Nếu người tham gia đấu giá lựa chọn nhận tiền đặt trước bằng tiền mặt được nhận lại tiền đặt trước từ ngày 28/01/2026 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh huyện An Lão.

*Lưu ý: Trường hợp người tham gia đấu giá không trực tiếp nộp tiền tại ngân hàng mà ủy quyền cho người khác nộp thay thì trên giấy nộp tiền ghi tên người được ủy quyền nhưng phần nội dung trên giấy nộp tiền phải ghi rõ họ tên người đăng ký tham gia đấu giá. Khi trả tiền đặt trước, Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hải Phòng sẽ trả tiền dựa trên danh sách người tham gia đấu giá. Khi đến ngân hàng nhận lại tiền đặt trước, người tham gia đấu giá mang theo giấy nộp tiền và Căn cước công dân/Giấy Chứng minh nhân dân (bản chính) để đối chiếu.

2.3. Bước giá: 50.000 đồng/m²

(Năm mươi nghìn đồng cho một mét vuông).

- Bước giá là mức chênh lệch tối thiểu giữa giá trả lần đầu tiên so với giá khởi điểm hoặc giữa lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề. Giá ghi trong phiếu trả giá phải bằng hoặc cao hơn giá khởi điểm tối thiểu một bước giá.

2.4. Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: 200.000 đồng

(Hai trăm nghìn đồng cho một hồ sơ tham gia đấu giá)

- Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: Người tham gia đấu giá phải mua một (01) bộ hồ sơ mời tham gia đấu giá do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hải Phòng phát hành để đăng ký tham gia đấu giá một (01) lô đất. Trường hợp một người muốn tham gia đấu giá nhiều lô đất thì phải mua hồ sơ tương ứng với số lô đất đăng ký đấu giá.

- Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá không được hoàn trả cho người tham gia đấu giá đã mua hồ sơ mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 3. Người tham gia đấu giá; Điều kiện tham dự phiên đấu giá.

3.1. Đối tượng tham gia đấu giá:

Cá nhân tham gia đấu giá thuộc đối tượng được nhà nước giao đất theo quy định tại Điều 119 Luật đất đai năm 2024 và không được tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH1.

3.2. Người không được tham gia đấu giá:

Người không được tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 04, khoản 5 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản, cụ thể như sau:

a) Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi hoặc người tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình;

b) Người làm việc trong tổ chức đấu giá tài sản thực hiện; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành; người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản;

c) Người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật;

d) Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại điểm c nêu trên;

đ) Nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với tài sản mà mình cũng là người tham gia đấu giá tài sản đó; nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản;

e) Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;

g) Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp công ty mẹ, công ty con, các doanh nghiệp mà cá nhân, tổ chức hoặc nhóm cá nhân, tổ chức có khả năng chi phối hoạt động của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó.

h) Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đó.

3.3. Điều kiện tham dự phiên đấu giá:

- Nộp hồ sơ tham gia đấu giá theo đúng thời gian quy định. Hồ sơ tham gia đấu giá gồm các giấy tờ sau:

+ Phiếu đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ (theo mẫu có trong hồ sơ), phải ghi đầy đủ các thông tin có trong phiếu đăng ký, không được tẩy, đập xóa phiếu, đổi phiếu đăng ký tham gia đấu giá.

+ Bản sao Căn cước công dân/Căn cước công dân

+ Trong trường hợp là người được ủy quyền phải có giấy ủy quyền hợp pháp (theo mẫu có trong hồ sơ); Căn cước công dân/ Căn cước công dân (bản sao) của người được ủy quyền;

- Nộp đủ số tiền đặt trước trong thời gian quy định vào tài khoản của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hải Phòng.

- Nộp phiếu trả giá hợp lệ trong thời gian quy định (theo mẫu do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hải Phòng phát hành), phải ghi đúng và đầy đủ các thông tin có trong phiếu trả giá;

- Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền cho người khác tham gia đấu giá (có văn bản ủy quyền hợp pháp).

- Thực hiện xây dựng công trình theo đúng quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 4. Thời gian, địa điểm cho tham khảo hồ sơ, bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, nộp tiền đặt trước, tổ chức phiên đấu giá

- Thời gian, địa điểm tham khảo, mua hồ sơ tham gia đấu giá: Từ 07 giờ 30 ngày 07/01/2026 đến 16 giờ 30 ngày 20/01/2026 tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hải Phòng và Trung tâm phục vụ hành chính công xã An Trường, thành phố Hải Phòng (trong giờ hành chính).

- Thời gian, địa điểm nộp hồ sơ tham gia đấu giá: Từ 07 giờ 30 ngày 07/01/2026 đến 17 giờ 00 ngày 20/01/2026 tại Trung tâm phục vụ hành chính công xã An Trường, thành phố Hải Phòng (trong giờ hành chính).

- Thời gian, địa điểm xem tài sản: Từ 07 giờ 30 ngày 12/01/2026 đến 17 giờ 00 ngày 15/01/2026 tại khu đất đấu giá (trong giờ hành chính).

- Thời gian nộp tiền đặt trước: Từ 07 giờ 30 ngày 07/01/2026 đến 17 giờ 00 ngày 20/01/2026 (trong giờ hành chính).

Tiền đặt trước nộp vào tài khoản của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hải Phòng; Số tài khoản: 125000066957 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Kiến An.

- Thời gian, địa điểm nộp phiếu trả giá: Từ sau khi nộp đủ hồ sơ, tiền đặt trước đến 17 giờ 00 ngày 20/01/2026 tại Trung tâm phục vụ hành chính công xã An Trường, thành phố Hải Phòng (trong giờ hành chính).

- Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá: Từ 08 giờ 30 ngày 23/01/2026 tại Hội trường UBND xã An Trường.

- Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá: Tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật đăng ký tham gia đấu giá bằng việc mua, nộp hồ sơ tham gia đấu giá, nộp tiền đặt trước theo thời gian, địa điểm đã nêu.

Điều 5. Nguyên tắc đấu giá; Điều kiện tổ chức cuộc đấu giá; Hình thức, phương thức đấu giá.

5.1. Nguyên tắc đấu giá:

- Đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện công khai, liên tục, khách quan, trung thực, bình đẳng, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia.

- Việc đấu giá quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về đấu giá tài sản.

5.2. Điều kiện tổ chức phiên đấu giá:

- Phiên đấu giá được tổ chức khi có ít nhất từ 02 (hai) đối tượng trở lên đăng ký tham gia đấu giá và đáp ứng đầy đủ các điều kiện tham gia đấu giá.

5.3. Hình thức, phương thức đấu giá:

- Việc trả giá được tiến hành bằng hình thức bỏ phiếu gián tiếp.

- Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên.

Điều 6. Quy định đối với phiếu trả giá và cách thức ghi phiếu trả giá

6.1. Quy định đối với phiếu trả giá:

- Phiếu trả giá hợp lệ là phiếu do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hải Phòng phát hành và phải đáp ứng các yêu cầu sau:

- + Phiếu trả giá phải được người tham gia đấu giá ký tên và ghi rõ họ tên.
- + Phiếu không được tẩy xóa hoặc rách nát.
- + Giá trả phải theo đúng quy định trong phần “Cách thức ghi phiếu trả giá”.
- + Số tiền ghi trên Phiếu trả giá bằng số và bằng chữ bắt buộc phải trùng khớp nhau.
- + Phiếu trả giá được bọc bằng chất liệu bảo mật, đựng trong phong bì do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hải Phòng phát hành có chữ ký niêm phong của người tham gia đấu giá vào các mép của phong bì, ngoài phong bì phải đề tên, địa chỉ của người tham gia đấu giá, tài sản đấu giá. Phiếu trả giá được gửi qua đường bưu chính hoặc nộp trực tiếp tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hải Phòng trong thời hạn quy định và được Trung tâm bỏ vào thùng phiếu.

- Phiếu trả giá không hợp lệ là các phiếu trả giá không đáp ứng được ít nhất một trong các yêu cầu đã nêu đối với phiếu trả giá hợp lệ.

- Trước khi nộp phiếu trả giá khách hàng phải tự kiểm tra lại, nếu phát hiện có sự sai sót được đổi phiếu trả giá khác. Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hải Phòng không chấp nhận mọi sự thay đổi, bổ sung đối với những phiếu trả giá đã được bỏ vào thùng phiếu.

- Thùng phiếu phải được niêm phong khi hết thời hạn nộp phiếu. Việc niêm phong thùng phiếu do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hải Phòng thực hiện có sự tham gia của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá và cán bộ tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá và được lập thành biên bản. Phiếu trả giá của từng người tham gia đấu giá được đấu giá viên điều hành phiên đấu giá mở niêm phong và được công bố tại phiên đấu giá. Việc mở niêm phong thùng phiếu và phiếu trả giá có sự chứng kiến của đại diện của Ủy ban nhân dân xã An Trường và ít nhất một người tham gia đấu giá.

- Trước khi nộp phiếu trả giá khách hàng phải tự kiểm tra lại, nếu phát hiện có sự sai sót được đổi phiếu trả giá khác.

- Mỗi người tham gia đấu giá chỉ được trả giá 01 lần (01 phiếu trả giá) cho 01 tài sản đấu giá.

6.2. Cách thức ghi phiếu trả giá:

- Chỉ những người tham gia đấu giá đã có phiếu đăng ký tham gia đấu giá tài sản mới được ghi giá vào Phiếu trả giá (trong trường hợp nhờ người ghi giá thay thì người tham gia đấu giá đã có phiếu đăng ký tham gia đấu giá tài sản phải ký xác nhận vào Phiếu trả giá).

Giá trả trong phiếu trả giá phải bằng hoặc cao hơn giá khởi điểm tối thiểu một bước giá (không bắt buộc trả chẵn bước giá).

Điều 7. Trình tự, thủ tục điều hành cuộc đấu giá; Nội quy phiên đấu giá:

7.1. Thủ tục vào Phòng đấu giá:

- Mỗi tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá chỉ được 01 người tham dự trong Phòng đấu giá.

- Người tham gia đấu giá phải xuất trình Căn cước công dân, Giấy uỷ quyền hợp pháp (nếu có), Biên lai thu tiền đặt trước hoặc Giấy nộp tiền đặt trước.

7.2. Trình tự, thủ tục điều hành phiên đấu giá:

- Tại buổi công bố giá đã trả của người tham dự phiên đấu giá, Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá giới thiệu bản thân, người giúp việc, đọc quy chế; công bố danh sách người tham dự phiên đấu giá và điểm danh để xác định người tham dự phiên đấu giá, nhắc lại mức giá khởi điểm, phát số cho người tham gia đấu giá.

- Nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, phiếu trả giá không hợp lệ;

- Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá mời người có tài sản đấu giá và ít nhất một người tham gia đấu giá giám sát về sự nguyên vẹn của thùng phiếu. Nếu không còn ý kiến nào khác về kết quả giám sát thì đấu giá viên tiến hành bóc niêm phong của thùng phiếu.

- Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá người có tài sản đấu giá và ít nhất một người tham gia đấu giá giám sát sự nguyên vẹn của từng phong bì đựng phiếu trả giá.

- Tiến hành bóc từng phong bì đựng phiếu trả giá, trừ phong bì đựng phiếu trả giá của người không tham gia buổi công bố giá, công bố số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố giá trả của từng phiếu trả giá, giá trả cao nhất với sự giám sát của người có tài sản đấu giá và ít nhất một người tham gia đấu giá;

- Công bố người có phiếu trả giá cao nhất và hợp lệ là người trúng đấu giá;

- Trường hợp rút lại giá đã trả: Tại buổi công bố giá đã trả của người tham dự phiên đấu giá, nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề. Đấu giá viên quyết định hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói hoặc đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp. Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham gia phiên đấu giá;

- Các trường hợp đấu giá tiếp: Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả giá cao nhất thì ngay sau khi công bố các phiếu trả giá cao nhất đối với tài sản đó, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Đấu giá viên quyết định hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói hoặc đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp. Giá trả ở mỗi vòng phải cao hơn giá trả liền kề trước đó tối thiểu một bước giá (*Bước giá áp dụng là mức chênh lệch tối thiểu giữa lần trả giá đầu tiên so với giá khởi điểm hoặc giữa lần trả giá sau so với lần trả giá liền kề*). Sau mỗi vòng trả giá, người điều hành công bố phiếu có giá trả cao nhất. Nếu có một người có giá trả cao nhất mà những người tham dự phiên đấu giá còn lại không có nhu cầu trả giá tiếp thì người có giá trả cao nhất ở vòng trả giá là người trúng đấu giá. Nếu nhiều người cùng có giá trả cao nhất bằng nhau, nhưng không có yêu cầu trả giá tiếp nữa thì sẽ tổ chức bốc thăm giữa những người đó. Người nào trúng thăm là người trúng đấu giá.

- Trường hợp từ chối kết quả trúng đấu giá:

Sau khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại phiên đấu giá người này từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liền kề là người

trúng đấu giá, nếu giá liên kê đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liên kê chấp nhận mua tài sản đấu giá. Nếu có từ hai người trở lên cùng trả một mức giá cao nhất liên kê như trường hợp trên cùng chấp nhận mua tài sản thì Đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

Trường hợp giá liên kê cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá hoặc không có người trả giá liên kê chấp nhận mua tài sản đấu giá thì không thành.

7.3. Nội quy phiên đấu giá:

- Người tham dự phiên đấu giá phải ngồi đúng vị trí quy định dưới sự hướng dẫn của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hải Phòng.

- Người tham dự phiên đấu giá không được tự ý rời khỏi vị trí quy định khi chưa được sự đồng ý của Người điều hành cuộc đấu giá; Không gây mất trật tự trong Phòng đấu giá.

- Người tham dự phiên đấu giá không được sử dụng điện thoại và các phương tiện thông tin khác trong Phòng đấu giá.

- Người tham dự phiên đấu giá không được ghi âm, ghi hình trong Phòng đấu giá.

Điều 8. Thời hạn, phương thức nộp tiền sử dụng đất, tiền bảo vệ phát triển đất trồng lúa

8.1. Thời hạn nộp tiền, phương thức nộp tiền sử dụng đất:

- Thời hạn nộp tiền: Theo khoản 9 Điều 55 Nghị định 102/2024/NĐ-CP hướng dẫn Luật Đất đai về nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

- Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế;

- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế.

- Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá:

+ Nộp tiền lần 1: Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày ký thông báo của cơ quan thuế, người trúng đấu giá phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo Thông báo (bao gồm cả tiền đặt trước);

+ Nộp tiền lần 2: Trong vòng 30 ngày tiếp theo, người trúng đấu giá phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo Thông báo.

Kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất với Nhà nước.

+ Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất vào Kho bạc nhà nước và chuyên chứng từ đã nộp tiền cho phòng Kinh tế xã An Trường hoàn thiện hồ sơ trình UBND xã An Trường để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

+ Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc nộp tiền không đủ theo quy định tại Phương án đấu giá đã được duyệt thì bị xử phạt theo quy định tại Phương án đấu giá và pháp luật quản lý thuế.

- Phương thức nộp: Nộp bằng tiền mặt, hoặc chuyển khoản vào số tài khoản theo Thông báo của cơ quan thuế.

8.2. Thời hạn nộp tiền, phương thức nộp tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa:

Ngoài số tiền sử dụng đất phải nộp, người trúng đấu giá phải nộp khoản tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa. Thời hạn nộp là 30 ngày kể từ ngày có thông báo của Phòng Kinh tế xã An Trường. Trường hợp nộp quá hạn phải nộp thêm tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

Điều 9. Giao đất, cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất

Sau khi người trúng đấu giá cung cấp chứng từ nộp đủ tiền và hồ sơ liên quan, cơ quan có chức năng quản lý đất tổ chức bàn giao đất ngoài thực địa và hoàn thiện hồ sơ chuyển cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Điều 10. Quyền lợi và nghĩa vụ của Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất

10.1. Quyền lợi:

- Được xác nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, được giao-đất để tiến hành triển khai việc xây dựng nhà ở theo quy định tại hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất;

- Được quyền sử dụng hạ tầng kỹ thuật trong khu đất hoặc kết nối hạ tầng kỹ thuật trong khu đất với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung trong khu vực;

- Được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất trúng đấu giá;

- Được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

10.2. Nghĩa vụ:

- Ký biên bản đấu giá;

- Thực hiện đúng quy định của Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ban hành tại Quyết định số 1417/QĐ-UBND ngày 26/12/2025 của UBND xã An Trường về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở 31 lô đất tại các thôn Phương Chủ Tây (điểm 1), (điểm 2), thôn Ngọc Chủ 2 và thôn Nghĩa Trang, xã An Trường, thành phố Hải Phòng; Quy chế này và theo quy định của pháp luật;

- Thực hiện đúng các nội dung cụ thể trong Biên bản đấu giá và Quyết định phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền;

- Chấp hành xây dựng công trình theo đúng quy hoạch chi tiết được duyệt cho khu vực đất đấu giá và các quy định khác về quản lý đầu tư và xây dựng công trình;

- Chấp hành các quy định của Nhà nước về quản lý đất đai, phòng chống cháy nổ, bảo vệ môi trường và các quy định hiện hành của Nhà nước có liên quan đến việc sử dụng đất trong khu vực; Chịu sự kiểm tra, giám sát của các cơ quan chức năng trong quá trình đầu tư xây dựng công trình;

- Nộp đủ, đúng thời hạn số tiền sử dụng đất theo kết quả trúng đấu giá đã được phê duyệt; Nộp các khoản thuế, lệ phí và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.

Điều 11. Các hành vi bị nghiêm cấm trong quá trình tổ chức đấu giá đối với người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức khác.

a) Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia cuộc đấu giá;

b) Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để đìm giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

c) Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại cuộc đấu giá;

d) Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

đ) Nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với tài sản mà mình cũng là người tham gia đấu giá tài sản đó; nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản;

e) Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;

g) Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp công ty mẹ, công ty con, các doanh nghiệp mà cá nhân, tổ chức hoặc nhóm cá nhân, tổ chức có khả năng chi phối hoạt động của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó.

h) Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

Điều 12. Xử lý vi phạm

12.1. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá:

a) Có các hành vi bị nghiêm cấm theo quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản, Điều 11 Quy chế này;

b) Là người đã trả giá cao nhất nhưng rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá.

12.2. Người tham dự phiên đấu giá không được hoàn trả tiền đặt trước, nếu vi phạm một trong những quy định sau:

a) Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia phiên đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

b) Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản;


c) Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản;

d) Rút lại giá đã trả theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản;

đ) Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản.

Những quy định khác chưa được ghi trong Quy chế này sẽ được thực hiện theo Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ban hành tại Quyết định số 1417/QĐ-UBND ngày 26/12/2025 của UBND xã An Trường về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở 31 lô đất tại các thôn Phương Chử Tây (điểm 1), (điểm 2), thôn Ngọc Chử 2 và thôn Nghĩa Trang, xã An Trường, thành phố Hải Phòng và theo quy định của pháp luật.

GIÁM ĐỐC



TRUNG TÂM
DỊCH VỤ
ĐẤU GIÁ TÀI SẢN
SỐ 1

Trần Thanh Cường

ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ AN TRƯỜNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 1418/QĐ-UBND

An Trường, ngày 26 tháng 12 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt giá khởi điểm, tiền đặt trước, tiền bán hồ sơ mức phí tham gia đấu giá, bước giá, tiền bảo vệ phát triển đất trồng lúa phải nộp tại khu đất đấu giá quyền sử dụng 31 lô đất vào mục đích làm nhà ở tại xã An Trường, thành phố Hải Phòng

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ AN TRƯỜNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai số 31/2024/QH15, Luật nhà ở số 27/2023/QH15, Luật kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 2 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Quyết định số 54/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc Ban hành quy định về bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng 05 năm (2020-2024); Quyết định số 22/2022/QĐ-UBND ngày 28/4/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc điều chỉnh cục bộ giá đất tại một số vị trí tuyến đường trong bảng giá các loại đất 05 năm (2020-2024) trên địa bàn thành phố; Quyết định số 3163/QĐ-UBND ngày 05/8/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về áp dụng Bảng giá các loại đất 05 năm (2020-2024) trên địa bàn thành phố Hải Phòng cho đến khi ban hành bảng giá đất năm 2026;

Căn cứ Quyết định số 361/QĐ-UBND ngày 29/7/2025 của Ủy ban nhân dân xã An Trường về việc thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xã An Trường;

Căn cứ Quyết định số 1416/QĐ-UBND ngày 25/12/2025 của UBND xã An Trường về việc phê duyệt giá đất cụ thể để đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở (đấu giá lại) trên địa bàn xã An Trường, thành phố Hải Phòng;

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế tại tờ trình số 224/TTr-KT ngày 25/12/2025,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1.

1. Phê duyệt giá khởi điểm, tiền đặt trước, tiền bán hồ sơ mức phí tham gia đấu giá, bước giá, tiền bảo vệ phát triển đất trồng lúa phải nộp tại các khu đất đấu giá quyền sử dụng đất tại các thôn Phương Chủ Tây điểm 1, điểm 2, thôn Ngọc Chủ 2 và thôn Nghĩa Trang với nội dung như sau:

STT	Ký hiệu lô	Số lượng lô đất	Diện tích lô (m ²)	Giá đất cụ thể tại Quyết định số 1416/QĐ-UBND ngày 25/12/2025 (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
1- THÔN PHƯƠNG CHỦ TÂY (ĐIỂM 1), XÃ AN TRƯỜNG (xã Trường Thành cũ)					
1	D4	1	115,65	13.740.000	1.589.031.000
2	E1	1	111,58	13.330.000	1.487.361.400
3	E3	1	121,77	13.330.000	1.623.194.100
Tổng		3	349,00		4.699.586.500
2- THÔN PHƯƠNG CHỦ TÂY (ĐIỂM 2), XÃ AN TRƯỜNG (xã Trường Thành cũ)					
1	A10	1	170,37	13.050.000	2.223.328.500
2	A11	1	133,34	13.600.000	1.813.424.000
3	A12	1	127,18	13.600.000	1.729.648.000
4	A13	1	121,60	13.740.000	1.670.784.000
5	A14	1	116,39	13.740.000	1.599.198.600
6	A15	1	111,19	13.740.000	1.527.750.600
7	A16	1	105,98	13.880.000	1.471.002.400
8	A17	1	100,77	13.880.000	1.398.687.600
9	B11	1	108,24	13.740.000	1.487.217.600
Tổng		9	1.095,06		14.921.041.300

3- THÔN NGỌC CHỦ 2, XÃ AN TRƯỜNG (Xã Trường Thọ cũ)					
1	A1	1	105,59	28.810.000	3.042.047.900
2	A2	1	105,00	28.810.000	3.025.050.000
3	A3	1	112,50	28.810.000	3.241.125.000
4	A4	1	112,50	28.810.000	3.241.125.000
5	A5	1	112,50	28.810.000	3.241.125.000
6	A6	1	112,50	28.810.000	3.241.125.000
7	A7	1	112,50	28.810.000	3.241.125.000
8	A8	1	112,50	28.810.000	3.241.125.000
9	A9	1	115,50	31.690.000	3.660.195.000
10	B1	1	106,92	23.640.000	2.527.588.800
11	B2	1	105,00	23.640.000	2.482.200.000
12	B3	1	112,50	23.640.000	2.659.500.000
13	B4	1	112,50	23.640.000	2.659.500.000
14	B5	1	112,50	23.640.000	2.659.500.000
15	B6	1	112,50	23.640.000	2.659.500.000
16	B7	1	112,50	23.640.000	2.659.500.000
17	B8	1	112,50	23.640.000	2.659.500.000
18	B9	1	115,50	26.000.000	3.003.000.000
Tổng		18	2003,51		53.143.831.700
4- THÔN NGHĨA TRANG, XÃ AN TRƯỜNG (xã Bát Trang cũ)					
1	N1	1	205,30	8.950.000	1.837.435.000
Tổng		1	205,30		1.837.435.000
Tổng cộng		31	3.653		74.601.894.500

2. Tiền bán hồ sơ, khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá, tiền đặt trước, tiền bảo vệ phát triển đất trồng lúa, bước giá:

2.1. Tiền bán hồ sơ tham gia đấu giá: 200.000đồng/hồ sơ

2.2. Khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá tối đa 20% giá khởi điểm của tài sản đấu giá.

(Tiền đặt trước từng lô theo Bảng kê chi tiết kèm theo Quyết định này).

2.3. Tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa phải nộp

- Số tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa phải nộp của người trúng đấu đối với 03 lô đất tại thôn Phương Chủ Tây điền 1 là 25.128.000 đồng.

- Số tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa phải nộp của người trúng đấu đối với 09 lô đất tại thôn Phương Chủ Tây điểm 2 là 78.844.320 đồng.

- Số tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa phải nộp của người trúng đấu đối với 18 lô đất tại thôn Ngọc Chủ 2 là 144.252.720 đồng.

- Số tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa phải nộp của người trúng đấu đối với 01 lô đất tại thôn Nghĩa Trang là 14.781.600 đồng.

(Tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa phải nộp theo Bảng kê chi tiết kèm theo Quyết định này).

2.4. Bước giá: Là mức chênh lệch giữa giá trả lần đầu tiên so với giá khởi điểm hoặc giữa lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề. Bước giá quy định là: 50.000 đ/m²/bước.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Giao phòng Kinh tế, tổ chức đấu giá hướng dẫn, kiểm tra, thực hiện theo quy định của pháp luật; Văn phòng HĐND&UBND xã đăng tải thông tin trên công thông tin điện tử của xã; Trung tâm phục vụ hành chính công đăng tải thông tin trên phương tiện thông tin đại chúng.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND & UBND xã, Trưởng phòng Kinh tế, Giám đốc Ban quản lý dự án Khu vực An Lão và thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, PCT UBND xã ;
- Lưu: VT. KT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Trần Văn Nhân

BẢNG TỌNG HỢP GIÁ KHỞI ĐIỂM, TIỀN ĐẶT TRƯỚC, TIỀN BÁN HỒ SƠ MỨC PHÍ THAM GIA ĐẤU GIÁ, TIỀN BẢO VỆ PHÁT TRIỂN ĐẤT TRỒNG LÚA, PHẢI NỘP ĐỐI VỚI 31 LÔ ĐẤT ĐÁU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀO MỨC ĐÍCH LÀM NHÀ Ở TẠI THÔN PHƯƠNG CHỦ TÂY ĐIỂM 1, ĐIỂM 2, THÔN NGỐC CHỦ 2 VÀ THÔN NGHĨA TRANG, XÃ AN TRƯỜNG

(Kèm theo Quyết định số 1418/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2025 của UBND xã)

STT	Ký hiệu lô	Số lượng lô đất	Diện tích lô (m ²)	Giá đất cụ thể tại Quyết định số 1416/QĐ-UBND ngày 25/12/2025 (đồng/m ²)	Giá khởi điểm (đồng/lô)	Tiền đặt trước (đồng/lô)	Bước giá (đồng/m ²)	Tiền bán hồ sơ tham gia đấu giá (đồng/hồ sơ)	Tiền bảo vệ phát triển đất trồng lúa
1- THÔN PHƯƠNG CHỦ TÂY (ĐIỂM 1), XÃ AN TRƯỜNG (xã Trường Thành cũ)									
1	D4	1	115,65	13.740.000	1.589.031.000	317.806.200	5.782.500	200.000	8.326.800
2	E1	1	111,58	13.330.000	1.487.361.400	297.472.280	5.579.000	200.000	8.033.760
3	E3	1	121,77	13.330.000	1.623.194.100	324.638.820	6.088.500	200.000	8.767.440
Tổng		3	349,00		4.699.586.500	939.917.300		600.000	25.128.000
2- THÔN PHƯƠNG CHỦ TÂY (ĐIỂM 2), XÃ AN TRƯỜNG (xã Trường Thành cũ)									
1	A10	1	170,37	13.050.000	2.223.328.500	444.665.700	8.518.500	200.000	12.266.640
2	A11	1	133,34	13.600.000	1.813.424.000	362.684.800	6.667.000	200.000	9.600.480
3	A12	1	127,18	13.600.000	1.729.648.000	345.929.600	6.359.000	200.000	9.156.960
4	A13	1	121,60	13.740.000	1.670.784.000	334.156.800	6.080.000	200.000	8.755.200
5	A14	1	116,39	13.740.000	1.599.198.600	319.839.720	5.819.500	200.000	8.380.080

6	A15	1	111,15	13.740.000	1.527.750.600	305.550.120	5.559.500	200.000	8.005.680
7	A16	1	105,98	13.880.000	1.471.002.400	294.200.480	5.299.000	200.000	7.630.560
8	A17	1	100,77	13.880.000	1.398.687.600	279.737.520	5.038.500	200.000	7.255.440
9	B11	1	108,24	13.740.000	1.487.217.600	297.443.520	5.412.000	200.000	7.793.280
Tổng		9	1.095,06		14.921.041.300	2.984.208.260		596.841.652	78.844.320
3- THÔN NGỌC CHỦ 2, XÃ AN TRƯỜNG (Xã Trường Thọ cũ)									
1	A1	1	105,59	28.810.000	3.042.047.900	608.409.580	5.279.500	200.000	7.602.480
2	A2	1	105,00	28.810.000	3.025.050.000	605.010.000	5.250.000	200.000	7.560.000
3	A3	1	112,50	28.810.000	3.241.125.000	648.225.000	5.625.000	200.000	8.100.000
4	A4	1	112,50	28.810.000	3.241.125.000	648.225.000	5.625.000	200.000	8.100.000
5	A5	1	112,50	28.810.000	3.241.125.000	648.225.000	5.625.000	200.000	8.100.000
6	A6	1	112,50	28.810.000	3.241.125.000	648.225.000	5.625.000	200.000	8.100.000
7	A7	1	112,50	28.810.000	3.241.125.000	648.225.000	5.625.000	200.000	8.100.000
8	A8	1	112,50	28.810.000	3.241.125.000	648.225.000	5.625.000	200.000	8.100.000
9	A9	1	115,50	31.690.000	3.660.195.000	732.039.000	5.775.000	200.000	8.316.000
10	B1	1	106,92	23.640.000	2.527.588.800	505.517.760	5.346.000	200.000	7.698.240
11	B2	1	105,00	23.640.000	2.482.200.000	496.440.000	5.250.000	200.000	7.560.000
12	B3	1	112,50	23.640.000	2.659.500.000	531.900.000	5.625.000	200.000	8.100.000
13	B4	1	112,50	23.640.000	2.659.500.000	531.900.000	5.625.000	200.000	8.100.000
14	B5	1	112,50	23.640.000	2.659.500.000	531.900.000	5.625.000	200.000	8.100.000
15	B6	1	112,50	23.640.000	2.659.500.000	531.900.000	5.625.000	200.000	8.100.000
16	B7	1	112,50	23.640.000	2.659.500.000	531.900.000	5.625.000	200.000	8.100.000

17	B8	1	112,50	23.640.000	2.659.500.000	531.900.000	5.625.000	200.000	8.100.000
18	B9	1	115,50	26.000.000	3.003.000.000	600.600.000	5.775.000	200.000	8.316.000
Tổng		18	2003,51		53.143.831.700	10.628.766.340		3.600.000	144.252.720
4- THÔN NGHĨA TRANG, XÃ AN TRƯỜNG (xã Bát Trang cũ)									
1	N1	1	205,30	8.950.000	1.837.435.000	367.487.000	10.265.000	200.000	14.781.600
Tổng		1	205,30		1.837.435.000	367.487.000		200.000	14.781.600
Tổng cộng		31	3.653		74.601.894.500	14.920.378.900		601.241.652	263.006.640

ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ AN TRƯỜNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 1417/QĐ-UBND

An Lão, ngày 26 tháng 12 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở 31 lô đất tại các thôn Phương Chủ Tây (điểm 1), (điểm 2), thôn Ngọc Chủ 2 và thôn Nghĩa Trang, xã An Trường, thành phố Hải Phòng

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ AN TRƯỜNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai số 31/2024/QH15, Luật nhà ở số 27/2023/QH15, Luật kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 2 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Quyết định số 54/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc Ban hành quy định về bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng 05 năm (2020-2024); Quyết định số 22/2022/QĐ-UBND ngày 28/4/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc điều chỉnh cục bộ giá đất tại một số vị trí tuyến đường trong bảng giá các loại đất 05 năm (2020-2024) trên địa bàn thành phố; Quyết định số 3163/QĐ-UBND ngày 05/8/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về áp dụng Bảng giá các loại đất 05

năm (2020-2024) trên địa bàn thành phố Hải Phòng cho đến khi ban hành bảng giá đất năm 2026.

Căn cứ Quyết định số 361/QĐ-UBND ngày 29/7/2025 của Ủy ban nhân dân xã An Trường về việc thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xã An Trường;

Căn cứ Thông báo số 02/TB-HĐTĐGD ngày 24/12/2025 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xã An Trường;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế tại tờ trình số 223/TTr-KT ngày 25/12/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở 31 lô đất tại các thôn Phương Chử Tây (điểm 1), (điểm 2), thôn Ngọc Chử 2 và thôn Nghĩa Trang, xã An Trường, thành phố Hải Phòng với nội dung cụ thể như sau:

1. Danh mục loại đất, vị trí, diện tích và hạ tầng kỹ thuật:

Khu đất tại các lô đấu giá tại các thôn Phương Chử Tây (điểm 1), (điểm 2), thôn Ngọc Chử 2 và thôn Nghĩa Trang là đất nông nghiệp đã được giải phóng mặt bằng sạch để phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở.

a. Khu đất có vị trí tại thôn Phương Chử Tây (điểm 1)

- Phía Tây Bắc: giáp kênh Cống Cung
- Phía Đông Bắc: giáp khu đất đấu giá điểm 2
- Phía Đông Nam: giáp ngõ bê tông khu dân cư
- Phía Tây Nam: giáp khu dân cư

* Gồm 03 lô đất với diện tích là: 349,0 m².

b. Khu đất có vị trí tại thôn Phương Chử Tây (điểm 2)

- Phía Tây Bắc: giáp kênh Cống Cung
- Phía Đông Bắc: giáp đất nuôi trồng thủy sản
- Phía Đông Nam: giáp ngõ bê tông khu dân cư
- Phía Tây Nam: giáp khu đất đấu giá điểm 1

* Gồm 09 lô đất với tổng diện tích là 1.095,06 m².

c. Khu đất có vị trí tại thôn Ngọc Chử 2

- Phía Bắc: giáp đất nông nghiệp
- Phía Đông: Đường huyện lộ 38
- Phía Nam: Đường ngõ xóm
- Phía Tây: Mương thoát nước

* Gồm 18 lô đất với diện tích là: 2.003,51 m².

d. Khu đất có vị trí tại thôn Nghĩa Trang

- Phía Bắc: Giáp đường ra đồng
- Phía Đông: giáp đường trục xã
- Phía Nam : giáp rãnh khu dân cư
- Phía Tây: giáp rãnh thoát nước

* Gồm 01 lô đất với tổng diện tích là: 205,3 m².

c. Cơ sở hạ tầng kỹ thuật:

- Căn cứ các Quyết định phê duyệt bản đồ quy hoạch chia lô phục vụ đấu giá, Quyết định phê duyệt Báo cáo kinh tế kỹ thuật tại các vị trí nêu trên phải xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật mà không sử dụng cơ sở hạ tầng hiện trạng.

- + Cốt nền san lấp: là cost san lấp theo từng vị trí và hồ sơ được duyệt;
- + Điện sinh hoạt dùng chung đường điện của khu dân cư liền kề khu đất đấu giá; nước sinh hoạt dùng nước máy của địa phương;
- + Có hệ thống rãnh thoát nước tại mỗi vị trí đấu giá;
- + Rác thải được thu gom và chuyển ra bãi rác chung theo quy định của địa phương.

2. Mục đích, hình thức và thời hạn sử dụng của các thửa đất khi đấu giá QSD đất:

- Mục đích: Đất ở nông thôn.
- Hình thức: Đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất ở có thu tiền sử dụng đất.
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

3. Thời gian dự kiến tổ chức đấu giá:

Dự kiến tổ chức đấu giá vào tháng 01 năm 2026.

4. Đối tượng, điều kiện được tham gia đấu giá; mức phí tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá, tiền bảo vệ phát triển đất trồng lúa người trúng đấu giá phải nộp:

a. Đối tượng tham gia đấu giá:

Cá nhân có đủ điều kiện năng lực tài chính, có nhu cầu tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để làm nhà ở thuộc đối tượng được nhà nước giao đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024.

b. Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá:

- Có đơn đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất hợp lệ do Tổ chức thực hiện bán đấu giá phát hành;

- Người tham gia đấu giá phải có căn cước công dân; số định danh cá nhân; hoặc Hộ chiếu;

- Trường hợp ủy quyền cho người khác tham gia đấu giá quyền sử dụng đất thì phải có Giấy ủy quyền hợp pháp (theo mẫu);

- Nộp hồ sơ tham gia đấu giá, nộp đủ số tiền đặt trước trong thời hạn quy định, đã được đơn vị tổ chức bán đấu giá xét duyệt hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá.

- Có thông báo đủ điều kiện tham gia đấu giá của Tổ chức thực hiện đấu giá và thực hiện đúng theo nội dung thông báo.

c. Khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá, tiền bán hồ sơ tham gia đấu giá

- Khoản tiền đặt trước: Tiền đặt trước tối đa là 20% giá khởi điểm.

(Tiền đặt trước từng lô theo Bảng kê chi tiết kèm theo Quyết định này)

- Tiền bán hồ sơ tham gia đấu giá: Theo Khoản 1 Điều 6 Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 20/01/2025 của Bộ Tài chính, tiền bán hồ sơ quy định như sau: Giá trị quyền sử dụng đất theo giá khởi điểm từ 01 tỷ đồng đến 05 tỷ đồng, mức thu phí tham gia đấu giá là 200.000đồng/hồ sơ.

d. Tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa theo Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ và Quyết định 48/2024 của thành phố Hải Phòng, người trúng đấu giá phải nộp

- Số tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa phải nộp của người trúng đấu đối với 03 lô đất tại thôn Phương Chủ Tây điểm 1 là 25.128.000 đồng.

- Số tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa phải nộp của người trúng đấu đối với 09 lô đất tại thôn Phương Chủ Tây điểm 2 là 78.844.320 đồng.

- Số tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa phải nộp của người trúng đấu đối với 18 lô đất tại thôn Ngọc Chủ 2 là 144.252.720 đồng.

- Số tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa phải nộp của người trúng đấu đối với 01 lô đất tại thôn Nghĩa Trang là 14.781.600 đồng.

(Tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa từng lô theo Bảng kê chi tiết kèm theo).

5. Hình thức đấu giá:

Đấu giá quyền sử dụng đất bằng hình thức bỏ phiếu gián tiếp theo phương thức trả giá lên.

6. Kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện đấu giá:

Thực hiện theo các Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/4/2025 của Bộ Tư pháp về ban hành khung giá dịch vụ đấu giá tài sản; Thông tư số 03/2025/TT-BTC

ngày 22/01/2025 về hướng dẫn chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản. Các nguồn kinh phí hợp lệ khác theo quy định của pháp luật.

7. Dự kiến giá trị thu được và đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá:

a. Dự kiến giá trị thu được:

- Dự kiến đấu giá thành công 31/31 lô đất với tổng giá khởi điểm 74.601.894.500 đồng.

- Dự kiến giá trị trúng đấu giá tăng 5% so với giá khởi điểm. Tổng giá trị trúng đấu giá thu được: 78.331.989.225 đồng.

b. Đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá:

- Theo quy định tại Nghị quyết số 09/2022/NQ-HĐND ngày 09/12/2022 ban hành Quy định phân cấp nguồn thu, nhiệm vụ chi và tỷ lệ (%) của HĐND thành phố Hải Phòng thì việc thu nộp tiền sử dụng đất từ đấu giá quyền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất.

8. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá: Phòng Kinh tế xã An Trường.

9. Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện phiên bán đấu giá:

Việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản theo quy định tại Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15.

10. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá:

+ Nộp tiền lần 1: Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày ký thông báo của cơ quan thuế, người trúng đấu giá phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo Thông báo (bao gồm cả tiền đặt trước);

+ Nộp tiền lần 2: Trong vòng 30 ngày tiếp theo, người trúng đấu giá phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo Thông báo.

Kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định thì sau 120 ngày kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Ủy ban nhân dân cấp xã hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận

lại tiền đặt cọc. Đối với trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Giao Phòng Kinh tế: Hoàn thiện hồ sơ đấu giá, triển khai các trình tự, thủ tục tiếp theo để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định. Văn phòng HĐND&UBND xã đăng tải thông tin trên công thông tin điện tử của xã; Trung tâm phục vụ hành chính công đăng tải thông tin trên phương tiện thông tin đại chúng.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND & UBND xã, Trưởng phòng Kinh tế, Giám đốc Ban quản lý dự án Khu vực An Lão và thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, PCT UBND xã ;
- Lưu: VT. KT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Trần Văn Nhân

BẢNG TỔNG HỢP GIÁ KHỞI ĐIỂM, TIỀN ĐẶT TRƯỚC, TIỀN BÁN HỒ SƠ MỨC PHÍ THAM GIA ĐẦU GIÁ, TIỀN BẢO VỆ PHÁT TRIỂN ĐẤT TRỒNG LÚA, PHẢI NỘP ĐỐI VỚI 31 LÔ ĐẤT ĐẦU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀO MỤC ĐÍCH LÀM NHÀ Ở TẠI THÔN PHƯƠNG CHỮ TÂY ĐIỂM 1, ĐIỂM 2, THÔN NGỌC CHỮ 2 VÀ THÔN NGHĨA TRANG, XÃ AN TRƯỜNG

(Kèm theo Quyết định số 1417/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2025 của UBND xã An Trường)

STT	Ký hiệu lô	Số lượng lô đất	Diện tích lô (m ²)	Giá đất cụ thể tại Quyết định số 1416/QĐ-UBND ngày 25/12/2025 (đồng/m ²)	Giá khởi điểm (đồng/lô)	Tiền đặt trước (đồng/lô)	Tiền bán hồ sơ tham gia đấu giá (đồng/hồ sơ)	Tiền bảo vệ phát triển đất trồng lúa
-----	------------	-----------------	--------------------------------	--	-------------------------	--------------------------	--	--------------------------------------

1- THÔN PHƯƠNG CHỮ TÂY (ĐIỂM 1), XÃ AN TRƯỜNG (xã Trường Thành cũ)

1	D4	1	115,65	13.740.000	1.589.031.000	317.806.200	200.000	8.326.800
2	E1	1	111,58	13.330.000	1.487.361.400	297.472.280	200.000	8.033.760
3	E3	1	121,77	13.330.000	1.623.194.100	324.638.820	200.000	8.767.440
Tổng		3	349,00		4.699.586.500	939.917.300	600.000	25.128.000

2- THÔN PHƯƠNG CHỮ TÂY (ĐIỂM 2), XÃ AN TRƯỜNG (xã Trường Thành cũ)

1	A10	1	170,37	13.050.000	2.223.328.500	444.665.700	200.000	12.266.640
2	A11	1	133,34	13.600.000	1.813.424.000	362.684.800	200.000	9.600.480
3	A12	1	127,18	13.600.000	1.729.648.000	345.929.600	200.000	9.156.960
4	A13	1	121,60	13.740.000	1.670.784.000	334.156.800	200.000	8.755.200
5	A14	1	116,39	13.740.000	1.599.198.600	319.839.720	200.000	8.380.080

6	A15	1	111,19	13.740.000	1.527.750.600	305.550.120	200.000	8.005.680	
7	A16	1	105,98	13.880.000	1.471.002.400	294.200.480	200.000	7.630.560	
8	A17	1	100,77	13.880.000	1.398.687.600	279.737.520	200.000	7.255.440	
9	B11	1	108,24	13.740.000	1.487.217.600	297.443.520	200.000	7.793.280	
Tổng		9	1.095,06		14.921.041.300	2.984.208.260	596.841.652	78.844.320	
3- THÔN NGỌC CHỦ 2, XÃ AN TRƯỜNG (Xã Trường Thọ cũ)									
1	A1	1	105,59	28.810.000	3.042.047.900	608.409.580	200.000	7.602.480	
2	A2	1	105,00	28.810.000	3.025.050.000	605.010.000	200.000	7.560.000	
3	A3	1	112,50	28.810.000	3.241.125.000	648.225.000	200.000	8.100.000	
4	A4	1	112,50	28.810.000	3.241.125.000	648.225.000	200.000	8.100.000	
5	A5	1	112,50	28.810.000	3.241.125.000	648.225.000	200.000	8.100.000	
6	A6	1	112,50	28.810.000	3.241.125.000	648.225.000	200.000	8.100.000	
7	A7	1	112,50	28.810.000	3.241.125.000	648.225.000	200.000	8.100.000	
8	A8	1	112,50	28.810.000	3.241.125.000	648.225.000	200.000	8.100.000	
9	A9	1	115,50	31.690.000	3.660.195.000	732.039.000	200.000	8.316.000	
10	B1	1	106,92	23.640.000	2.527.588.800	505.517.760	200.000	7.698.240	
11	B2	1	105,00	23.640.000	2.482.200.000	496.440.000	200.000	7.560.000	

12	B3	1	112,50	23.640.000	2.659.500.000	531.900.000	200.000	8.100.000
13	B4	1	112,50	23.640.000	2.659.500.000	531.900.000	200.000	8.100.000
14	B5	1	112,50	23.640.000	2.659.500.000	531.900.000	200.000	8.100.000
15	B6	1	112,50	23.640.000	2.659.500.000	531.900.000	200.000	8.100.000
16	B7	1	112,50	23.640.000	2.659.500.000	531.900.000	200.000	8.100.000
17	B8	1	112,50	26.000.000	3.003.000.000	600.600.000	200.000	8.316.000
18	B9	1	112,50	26.000.000	3.003.000.000	600.600.000	200.000	8.316.000
Tổng		18	2003,51		53.143.831.700	10.628.766.340	3.600.000	144.252.720
4- THỘN NGHĨA TRANG, XÃ AN TRƯỜNG (xã Bất Trang cũ)								
1	N1	1	205,30	8.950.000	1.837.435.000	367.487.000	200.000	14.781.600
Tổng		1	205,30		1.837.435.000	367.487.000	200.000	14.781.600
Tổng cộng		31	3.653		74.601.894.500	14.920.378.900	601.241.652	263.006.640

